

## Beskrivelse til søknad Leiligheter Rønningstrand

Det søkes om etablering 8 leiligheter i østre del av bygget.

Det planlegges 4 omsorgsleiligheter i sokkel, og 4 Leiligheter i Plan 1.

Leilighetene bygges i det som tidligere var festsaler, i stor grad innenfor dagens fasade.

Av nødvendig fasadeendring/tilbygd areal omfattes inngangspartier plan 1 mot nord, og altaner/omsorgsboliger mot sør. Det vil ikke fremstå som omfattende ombygging som påvirker naboers utsikt i noen grad.

Det vil tilbygges altaner for privat uterom for leilighetene mot sør. Disse underbygges delvis av omsorgsboliger i sokkel. Omsorgsboligene trekkes noe fram i forhold til dagens sokkelyttervegg, for å gi tilfredsstillende dagslys, og tilstrekkelig plass på bl.a soverom.

### *Adkomst:*

Det blir ingen endring på adkomst fra FV755.

Leiligheter Plan 1 adkomst fra dagens innkjøring øvre plass

Omsorgsleiligheter få adkomst fra vestre nedkjøring, via P-plass og gangveg nedre plass. Her forutsettes at gangveg fram til leilighetene kan nyttes ved transport av omsorgspersonell, taxi, varelevering etc. som i dag.

### *Parkering:*

På øvre plass er det avsatt 17 P-Plasser hvor minst en er HC-Plass. For framtidige hotellgjester avsettes plassen mot veg, og på nedre plass vest for bygget. Sykkelparkering er tenkt under tak ved de respektive inngangspartiene.

Nedre plass er det avsatt 10 plasser hvor minst to er HC. Denne plassen har mulighet for utvidelse etter behov i retning sjøen. Sykkelparkering foran leilighetene, samt innendørs felles og i boder.

### *Renovasjonsløsning:*

Det foreslås delt renovasjonsløsning

Omsorgsleiligheter og Hotell får avfallsbeholdere plassert på nedre plass. Fortrinnsvis i fellesskap med båtforeningen som i dag har sin beholder inntil Pumpehuset. Helst diskre plassert inntil (da i tilfelle utenfor byggegrense), eller i nærhet av dette. Her snur også renovasjonsbil. Felles løsning som skissert forutsetter tillatelse fra kommune som eier pumpehus, og disp. fra byggegrense. Alternativt kan løsning være frittstående skur ved samme område, da innenfor byggegrense

For Leiligheter Plan 1 foreslås plassering ved øvre P-Plass. For å sikre grei tømming bør det plasseres i kort avstand fra veg. Renovatører ønsker ikke å måtte rygge seg inn, men hente fra veg som dagens løsning for boliger vest for Rønningstrand.

Plassering blir da utenfor byggegrense, men kommer ikke i konflikt med siktsoner. Det søkes derfor disp. med høring til Statens vegvesen.

### Uteoppholdsarealer:

Bestemmelse: 40 m<sup>2</sup> pr.boenhet, hvor minst 50% skal plasseres i opparbeidet fellesløsning på bakken. Krav lekeareal er min. 150 m<sup>2</sup>

#### Privat

Hver leilighet i plan 1 får store altaner, som gir ca 19m<sup>2</sup> uteplass mot sjøen.

Omsorgsleilighetene får avsatt hver ca 25-30 M<sup>2</sup> på bakkenivå foran leilighetene.

#### Felles

Alle felles utearealer legges på sørsiden av bygget. Her er det god plass mht arealkravet, og skjermet fra trafikk. I fellesarealene er det avsatt lekeplass foran hotellfløyen, størrelse iht kravet. Som felles møteplass for beboerne er det avsatt plass foran og under altan øst på plassen.

### Støy.

Støykart fra vegvesen viser lydnivå 55-60 L<sub>den</sub> (dB) på øvre side av bygget. Da uteopphold er på sørside av bygget, anses ikke nødvendig med voll eller støyskjerm i forhold til uterom. Innendørs krav til lydnivå ivaretas ved støyreducerende tiltak på fasade, som vinduer og vegger. Uteboder langs nordvegg innvirker også positivt på støydemping. Beregninger er foretatt.

### Forhold til byggegrenser, dispensasjon

Det er nødvendig å søke disp. på 3 punkter, som kommer delvis utenfor byggegrense.

Det gjelder ubetydelig ting der praktisk bruk og estetikk bør vektlegges

1. Tidligere beskrevet Renovasjonsløsning ved veg øvre plass
2. Tidligere beskrevet Renovasjonsløsning nedre plass, inntil Pumpehus
3. Hjørne av altan Plan 1, leilighet D (sørøst hjørne, 3 m over bakkenivå stikker ca 0,5 m utenfor) Grunngeving: Altanens forkant bør følge linje som resten. Altan har også funksjon som overbygg/skyggeplass for underliggende uteplass omsorgsleiligheter.

### Byggehøyde:

Ingen vesentlig endring på dagens

### Grad av utnytting:

Krav er maks 70% BYA. Næringsformål skal utgjøre min 40% BRA for bebyggelse. For bebyggelsen etter tiltaket blir det 23% BYA og ca 48% av BRA for bebyggelse.

### Brannkonsept:

Det er utarbeidet brannkonsept for tiltaket

### Unntak fra TEK

Dette er et ombyggingsprosjekt, hvor det på enkelte områder er vanskelig å tilfredsstille alle nyere krav. Det søkes derfor om unntak fra følgende krav.

#### § 13-5. Radon

Ikke mulig å utføre kontinuerlig sperre mot grunn for eksisterende bygningsmasse.

#### § 14-2. Krav til energieffektivitet. Pkt.2. Luftlekkasjetall

Kravet til luftlekkasjetall, lar seg vanskelig både å etterleve og å måle korrekt ved de fleste komplekse ombygginger. Det utføres kompensierende tiltak på bygningsdeler for å ivareta varmetapstall. Bl.a. mer isolasjon i tak og vegger, samt utvendig fasadeisolering av alle eksponerte betongflater. Med dette bortfaller i tilfelle krav til Uavhengig kontroll for tetthet.